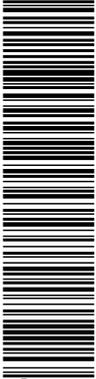


DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF ACDO-PLENO -criterios de interpretación PGOU-estudios de viabilidad	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 9UZ11-BE0DY-OSMSN Página 1 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 08:36 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 09:21	ESTADO FIRMADO 26/10/2021 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 608191 9UZ11-BE0DY-OSMSN 9F21AE9053C376C4CC1DCB51139B547C6B376952) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027



Ilmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Secretaría General

Certificado

Manuel Paz Taboada, Secretario General del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (Madrid), en ejercicio de la función de fe pública que otorga a la Secretaría municipal el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, certifico:

Que el Pleno de la Corporación, en la sesión ordinaria celebrada el día **veinticinco (25) de octubre de 2021** adoptó, entre otros, el acuerdo que transcrito literalmente es del siguiente tenor:

Punto 5.- Aprobación de los criterios interpretativos sobre los estudios de viabilidad, de conformidad con la propuesta técnica aprobada por la Comisión de Interpretación del Plan general en la sesión de 14 de octubre de 2021.

Antecedentes

1.- En la sesión celebrada el 14 de octubre de 2021 la Comisión de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana aprobó la propuesta técnica para fijar un criterio interpretativo sobre los estudios de viabilidad regulados en las normas urbanísticas del Plan General.

2.- Es necesario fijar un criterio interpretativo sobre los estudios de viabilidad, debido a las dudas que presenta la actual regulación, que han sido puestas de manifiesto en la propuesta técnica debatida en la Comisión, con la finalidad de ofrecer seguridad jurídica a los operadores y bajo el principio de reducción de cargas administrativas.

Fundamentos de Derecho

Primero- La Comisión de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana, creada por acuerdo de Pleno de 31 de mayo de 20221, tiene como finalidad la interpretación de las Normas Urbanísticas del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, asegurando la coordinación y unidad de criterio en la aplicación del planeamiento urbanístico por parte de los servicios técnicos municipales.

Segundo- En ejercicio de esa labor, la Comisión de Interpretación ha aprobado en la sesión de 14 de octubre un criterio interpretativo sobre los estudios de viabilidad, a la vista de la propuesta técnica que fue elaborada por la ponencia.



Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 www.aytovillaviciosa.deodon.es

DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF ACDO-PLENO -criterios de interpretación PGOU-estudios de viabilidad	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 9UZ11-BE0DY-OSMSN Página 2 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 08:36 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 09:21

Certificado

Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Estudios de viabilidad

Tercero- Los estudios de viabilidad son una figura que crea el Plan General de 1999, de presentación obligatoria en las actuaciones que se desarrollen en las llamadas áreas de interés ambiental y, tras la modificación puntual número 7 del Plan, en la franja adyacente a la actual M-506 (capítulo 7.5 de las normas urbanísticas). También se prevé su presentación en determinados supuestos previstos en las normas y en algunas de las ordenanzas de suelo urbano:

- En el capítulo 4 de las normas (normas generales de uso), apartado 4.6.2 (condiciones particulares de habitabilidad e higiene), epígrafe C) sobre condiciones de aparcamiento, texto introducido en 2005 con la modificación puntual número 2.
- En el capítulo 5 de las normas (normas generales de la edificación), apartado 5.2 (medición de alturas, criterios generales), epígrafe g), sobre cálculo de altura en manzana cerrada, texto introducido en 2005 con la modificación puntual número 2.
- Capítulo 11 (Ordenanzas en suelo urbano). Ordenanza 2 (Manzana cerrada), artículo 2.7 (OTRAS CONDICIONES), sobre de número de plantas sobre rasante en determinados casos, texto introducido en 2005 con la modificación puntual número 2.
- Capítulo 11 (Ordenanzas en suelo urbano). Ordenanza 3 (mantenimiento de la edificación), artículos 3.3, epígrafe D (obras de sustitución con mantenimiento de la edificación) y 3.6 (otras condiciones).
- Capítulo 11 (Ordenanzas en suelo urbano). Ordenanza 4 (Residencial multifamiliar), artículo 4.5 (condiciones de posición de las edificaciones en la parcela), sobre supresión de retranqueo a alineación oficial cuando la planta baja se destine a uso comercial, texto introducido en 2013 con la modificación puntual número 7 del PGOU.

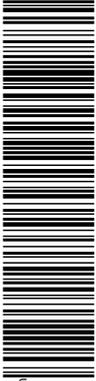
Cuarto- De acuerdo con la propuesta técnica la obligación de presentar un estudio de viabilidad para poder tramitar una licencia supone una carga administrativa para los ciudadanos, y por aplicación del principio de reducción de cargas, debe buscarse una interpretación que pueda reducir en lo posible la carga.

La propuesta técnica indica que de la regulación de las normas del Plan General no se deduce que los estudios de viabilidad, en su regulación inicial, iban



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 608191 9UZ11-BE0DY-OSMSN 9F21AE9059C376C4CC1DCB51139B547C6B376952) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF ACDO-PLENO -criterios de interpretación PGOU-estudios de viabilidad	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 9UZ11-BE0DY-OSMSN Página 3 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 08:36 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 09:21	ESTADO FIRMADO 26/10/2021 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 608191 9UZ11-BE0DY-OSMSN 9F21AE9053C376C4CC1DCB51139B547C6B376952) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Estudios de viabilidad

dirigidos a los aspectos estéticos de las edificaciones en determinadas zonas del municipio (así se desprende del apartado 4 del Capítulo 7, y también se configuraron como un trámite necesario para poder obtener licencia de edificación, en el sentido de que era necesario aportar un estudio de viabilidad de la edificación que se quisiera construir en la parcela. Posteriormente se introdujeron otras previsiones en otros capítulos de las normas y en las ordenanzas.

Quinto- El criterio interpretativo aprobado por la Comisión de Interpretación establece que los estudios de viabilidad, cuando las normas los establezcan con carácter obligatorio, se presenten conjuntamente con el proyecto de obras, para su examen conjunto, de manera que se reduzca el tiempo de tramitación de ambos instrumentos, reduciendo de esta manera la carga administrativa. Asimismo, se interpreta la referencia del Plan a "cualquier actuación edificatoria" (apartado 5 del Capítulo 7), como referida a los actos de edificación y uso del suelo que requieran el otorgamiento de una licencia, de acuerdo con el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. DE esta manera, no es necesario presentar un estudio de viabilidad con un proyecto de demolición, ya que la demolición de edificaciones no está sujeta como norma general a licencia, sino a declaración responsable (artículo 155 de la Ley 9/2001).

Por lo expuesto, vista la propuesta aprobada por la Comisión de Interpretación del Plan General en la sesión de 14 de octubre de 2021, el Pleno de la Corporación

ACUERDA

PRIMERO- Aprobar los siguientes criterios interpretativos sobre los estudios de viabilidad, de conformidad con la propuesta técnica aprobada por la Comisión de Interpretación del Plan General en la sesión de 14 de octubre de 2021:

Uno: Se deberán presentar los estudios de viabilidad en todos los supuestos en los que las normas del Plan General establecen de manera obligatoria este requisito.

Dos: Como norma general, el contenido de los estudios de viabilidad hará referencia a los aspectos estéticos de la actuación a desarrollar, dentro de lo que marque la ordenanza de aplicación.

En los casos a que hacen referencia los apartados 4.6.2 (zonas de estacionamiento en actividades de uso terciario), 5.2 (altura de las



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF ACDO-PLENO -criterios de interpretación PGOU-estudios de viabilidad	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 9UZ11-BE0DY-OSMSN Página 4 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 08:36 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 09:21	ESTADO FIRMADO 26/10/2021 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 608191 9UZ11-BE0DY-OSMSN 9F21AE905C376C4CC1DCB51139B547C6B376952) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Estudios de viabilidad

edificaciones), de las normas urbanísticas, el contenido del estudio de viabilidad se ajustará a los aspectos específicos establecidos en la norma.

Asimismo, en los casos regulados en el artículo 2.7 de la Ordenanza 2 (superación del número de plantas y de altura de cornisa y cumbreira), en los artículos 3.3 y 3.6 de la Ordenanza 3 (obras de sustitución con mantenimiento del volumen), y en el artículo 4.5 de la Ordenanza 4 (supresión del retranqueo de la fachada con respecto a la alineación oficial), el contenido del estudio de viabilidad se ajustará a los aspectos específicos establecidos en la norma.

Tres: Los estudios de viabilidad se ajustarán al contenido propio de un anteproyecto, y constarán, como mínimo de los siguientes documentos

- 1.- Memoria descriptiva y justificativa.
- 2.- Planos de plantas, alzados y secciones a escala mínima 1:100.

En los alzados se especificarán la clase y color de todos los materiales que compongan la fachada y la cubierta.

Se adjuntarán alzados de la edificación propuesta junto a la de las edificaciones colindantes, donde se aprecie la integración de la edificación nueva en el tramo de calle estudiado, especificando los materiales de las edificaciones colindantes.

- 3.- Avance de presupuesto con estimación global, sin desglosar por capítulos.

Cuatro: Los estudios de viabilidad se podrán presentar conjuntamente con el proyecto básico de la actuación a desarrollar que se presente con la solicitud de licencia de obra o con la documentación técnica que acompañe a la declaración responsable.

El estudio de viabilidad podrá presentarse integrado en el proyecto básico de manera individualizada, o de manera independiente como anexo al citado proyecto básico.

Cinco: Los estudios de viabilidad serán aprobados previa o simultáneamente con la resolución que otorgue licencia sobre el proyecto básico al que van asociados o que declare la eficacia de la declaración responsable a la que vayan asociados.



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF ACDO-PLENO -criterios de interpretación PGOU-estudios de viabilidad	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 9UZ11-BE0DY-OSMSN Página 5 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 08:36 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 09:21	ESTADO FIRMADO 26/10/2021 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 608191 9UZ11-BE0DY-OSMSN 9F21AE9053C376C4CC1DCB51139B547C6B376952) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Estudios de viabilidad

Seis: La referencia del artículo 7.5 a "cualquier actuación edificatoria", debe entenderse referida a los actos de edificación y uso del suelo que requieran el otorgamiento de una licencia, de acuerdo con el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Estos criterios se harán públicos en el portal de transparencia del Ayuntamiento.

TERCERO- Contra el acto contenido en este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa (artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), podrán interponerse los siguientes recursos:

a)- Con carácter potestativo, un recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto que se notifica, para lo que dispone del plazo de un mes desde la fecha de la notificación (artículo 124 LPACAP).

b)- Directamente (esto es, sin necesidad de presentar antes un recurso de reposición) se podrá presentar un recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Madrid, para lo que se establece un plazo de dos meses a contar desde la fecha de notificación de este acto (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa)."

Y para que conste, y surta los efectos que propios de su naturaleza, expido este certificado para incorporar al expediente de su razón, con la salvedad a que hace referencia el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, a resultados de la aprobación del acta de la sesión, y de acuerdo con el artículo 204 del Real Decreto 2568/1986 citado, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Villaviciosa de Odón en la fecha que consta en la huella de firma digital.

Vº Bº
El Alcalde-Presidente
(Firma digital)
Raúl Martín Galán

El Secretario General
(Firma digital)
D. Manuel Paz Taboada

